



对于家,除了容身之外,每个人都有自己不同的想象。它或贴心、或舒适、或便捷,这也使得成品房在满足人们这些需求的同时,逐渐成为市场主流。当中原城市建设进入新阶段,人们对居住环境也有了更高的要求。按照规定,明年起,我省所有市、县新开工建设商品住宅,全部需按照成品住宅设计建设(不含4层以下住宅及单套面积大于200平方米的住宅)。这意味着,未来“成品房”将由“可选项”变为“标准选项”。那么,在即将到来的成品房元年,在随之而来的市场快速分化中,谁能在这个新战场上笑傲群雄?

中流击水,奋楫者先。相对于毛坯房市场,成品房对房企在设计研发、施工建造甚至售后服务方面,都提出了更高的要求。但当房地产市场迎来成品房时代,只有品牌力、产品力、研发力更强的实力竞争者才能引领市场。作为第一批探索成品房的开发商,恒大已经在这一领域求索了21年,经过21年潜心的产品开发与严苛的市场检验,最终形成了一套独有的产品运营机制及标准化施工管理机制,引领全国260多个城市人居的创新与变革,为500多万业主提供了“心安处,是我家”的成品生活,也为我省住宅成品化元年提供了可资借鉴的宝贵经验。

# 民生安居新趋势 实力房企新担当

## ——中原房地产市场拥抱成品房新时代

本报记者 李莉

### 大势所趋 成品元年大幕启

如果说,城市让生活更美好,那么城市人居,则在很大程度上决定着这种美好的实现程度。从最初的非成套到成套房,从没有电梯到带电梯的楼房,从共用一个卫生间到独立卫生间……房地产市场化至今,人们对美好生活追求的过程,也是城市人居不断升级的过程。

如今,当人们对美好生活的追求越来越高,衡量美好的标准也在不断提升,导致在居住领域,一场供给侧改革正加速推进。

今年8月,河南省七部门联合下发《关于加快发展成品住宅的指导意见》,明确指出2018年1月1日起,全省所有市、县新开工建设商品住宅,全部要按照成品住宅设计建设(不含4层以下住宅及单套面积大于200平方米的住宅)。

这意味着,明年起,河南将正式进入成品房元年,河南房地产市场将正式迈入成品房新时代。业内人士透露,这一“住宅”全面成品化的目标,比2016年提出的“到2020年全省新建商品住宅基本实现无毛坯房”的时间表提前了2年。

成品房也可以叫“全装修房”,是按照一体化实施,完成套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰,管线及终端安装,门窗、厨房和卫生间等基本设施配备,已具备使用功能的新建住宅。

省成品住房研究中心秘书长张弘表示:“国际和国内的住宅产业发展经验表明,成品房是房地产市场发展到一定阶段的时代产物,住宅产业化成熟的一个标志。”

事实上,早在1999年,国务院办公厅就发布了《关于推进住宅产业化提高住宅质量的若干意见》,首次提出一次性装修的概念。2001年,上海市率先推进新建住宅全装修的工作,并在2003年落实了全装修项目231个。2002年,住建部印发了《商品住宅装修一次到位实施导则》的通知,文件提出了“全装修住宅”的概念。2008年,住建部发文,鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式,逐步达到取消毛坯房、直接向消费者提供全装修成品房的目标。

如今,在北京、上海、广州等一线城市,成品房比例已占到80%以上。在我省,伴随着经济发展水平的提升,成品房的发展也经历了从无到有,从慢到快的过程。

2002年,我省出现首个装修住宅。2009年,伴随着恒大等一线房企布局中原,其带来的全国统一的成品交付标准,一举打破了毛坯房一统天下的市场格局,不仅让越来越多的消费者感受到了成品房的便捷与美好,更让成品房的理念开始被越来越多的购房者所熟知并接受。

除了“市场之手”的推动,政策的支持也为成品房快速发展有力助推。

河南省成品住宅研究中心常务副主任、《河南省成品住宅设计标准》主编肖艳辉透露,我省正在建立一整套成品住宅标准体系,包含了《成品住宅分户验收标准》《成品住宅施工图审查标准》《河南省成品住宅评价标准》等标准,将从设计、施工、验收等多个环节来确保成品房的建筑质量和品质。

值得注意的是,无论是企业出于战略定位选择开发成品房,亦或者国家出台相关政策推进成品房,都显示出成品房即将成为市场主流。

### 品质提升 置业观念渐转变

十九大报告再次以“房子是用来住的”来强调房屋的居住属性,而作为居住属性的重要指标,住宅品质将成为核心关键词。以恒大为代表的一线房企常年致力于成品房研发和推广,使成品房在功能上能明显提升居住品质,过硬的装修质量和不断提升的装修品质,逐渐改变着人们的购买理念。

实际上,很多经历过买房装修的人对“买房容易,装修难”这句话都深有体会,也使得毛坯房正在被众多改善型置业者所抛弃。

随着我省城镇化水平与人均收入水平的大幅提高,人们买房观念由原来的有房可住,变为现在的要住得舒适。同时,受政策的影响,大家的置业观念也变得更理性成熟,对于手中难得的购房资格极为珍视,选房也变得挑剔。很多购房者放弃了短期过渡的置业观念,对于房子品质、配套、环境等方面有着更全面的综合考量。

河南省商业经济学会会长宋向清认为,在郑州房地产市场已经走向精细化的大环境下,只有成品房才能满足客户对美好人居的需求。河南省成品住宅研究中心通过对每年5000份消费者调查问卷对比发现,从2015年到2017年,消费者关注度的重点已从是否购买成品房,转变为如何



▲ 郑州恒大山水城园林实景图



▲ 郑州恒大山水城商业街实景图



▲ 郑州恒大御景湾样板间实景图

选定大品牌高品质成品房;从关注装修质量和装修价格变为关注开发企业品牌、装修质量和售后服务上。这些趋势充分说明,市场及消费者对成品房的接受可谓人心所向。

这种“人心所向”,源于成品房更懂得人们的品质居住需求,也更能满足人们品质的居住需求。对于购房者来说,一套高品质的成品房带来的生活优越感,往往要超出自己的预期。

实际上,为了达到“比购房者更了解购房者需求”这一目标,恒大等龙头房企在成品房的设计研发上投入甚巨。

以从成立之初就坚持做成品房的恒大为,仅在户型设计方面,恒大大就聘请了高级装修设计师,对户型反复推敲。在装修空间实用、材料优质、视觉美观、人性细节、

### 成品之道 恒大经验可借鉴

正所谓“达者为师”,在成品房新时代,恒大等龙头房企不仅承担着民生地产的社会责任,其拥有的成品房开发经验,还影响着中小企业的成长,对各省当地房企共同进步起着促进作用。

某开发企业相关负责人表示,成品房交付政策的出台是顺应社会发展潮流,推动社会进步的举措。毛坯房二次装修带来的污染、浪费、扰民等问题由来已久,但大家都无可奈何,而成品房交付就可以一举解决上述问题。

不过,成品房也会对开发企业的建造技术提出新要求。相应地,企业从设计、施工到装修等多个环节,都会不同程度地增加投入。

成品房不同于毛坯房,更不同于简单的“毛坯+装修”。成品房的装修设计标准是一整套体系,成品房的核心是两个“一体化”:一体化设计、一体化施工。

一体化设计,即建筑设计与室内装修设计同时设计、统一出图,建筑和室内装修专业协调机构、给排水、暖通、燃气、电器、智能化等各个专业,细化建筑物的使用功能,完成从建筑整体到建筑局部(室内)的设计;一体化施工即装修与土建、建筑设备施工同步,解决“毛坯+装修”的施工工艺问题,削减施工过程中的施工变动。

“成品房交付对房企而言并不仅仅是多了一道装修的工序,而是涉及了整个产业链。因为,成品房不是装修材料的堆砌,也不

使用耐久、施工工艺等角度,经过长达十年的积累、创新、总结,令户型装修在审美与实用中做到完美平衡。

作为全国性房企,恒大在不同地区进行风格调整以满足当地的居住习惯,聘请20余家著名设计院,72名优秀设计师,用6000余道装修标准,精雕细琢每一寸生活空间。

“不少成品房的设计都很让人惊艳,如收纳系统、厨卫清洁以及人性化细节,大部分人看到了成品房的贴心与便利之后,就再也难以‘将就’毛坯房的简陋。”河南财经政法大学经济研究所所长李晓峰认为,近几年,恒大在中原地区的销售额都是快速上涨,一方面源于恒大的品牌影响力,另一方面也得益于中原消费者对成品房的认可和恒大成品房在市场上的强大号召力。

是专注一两个环节,而是一个系统工程,必需从源头抓起,才能保证品质。”张弘说,此外,工序增加、环节增加直接带来了成本增加,这对开发者的综合开发能力和成本控制能力提出了更高的要求。

与毛坯房相比,成品房的价格会有一定上升,但从恒大的推广情况来看,成品房的价格并未大幅上涨,反而会为购房者节省不少装修成本。因为恒大成品房是集团统一采购、装修,量大价低,其材料、施工等成本比消费者零散采购要低。

以一套100平方米的住宅为例,装修成本在12万元左右,恒大等一线房企的大批量采购建材及服务,可能只要5万元,而且这笔钱可以计算在房价中,购房者可以用按揭贷款支付,总的来说更划算。

业内人士认为,成品房的推广不是建立在牺牲企业自身发展前景的基础上,更不能当成简单应付百姓的“毛坯+装修”。从这个角度出发,企业既需要有一定的规模,保证各材料供应商的订单去化,还需要有专业的设计、施工和销售团队,维持高周转的销售模式。

以恒大为,专注成品房21年所形成的流程化、标准化让成本控制成为现实;在项目设计上采用全国统一规划设计,降低设计成本;集团统一采购,统一配送,降低材料运输成本;施工环节采用成熟先进的工艺方法,大幅降低施工成本,让利于购房者;在装修环节,选用全国10强装修公司,施工工艺更为精细。

据悉,恒大了把“9A成品装修体系”、6000余条“精品标准”贯穿于整个施工过程,还推行“样板先行机制、技术交底机制、三层汇检机制、装修工作整体移交机制、业主开放机制”五大机制,以及防质量通病措施和成品保护措施,从而打造出同类产品性价比颇佳的精品住宅。

### 多方竞秀 有厚积者有未来

在政策的规范下,明年我省批准开工的商品住宅都将成品交付,对于置业者而言,这意味着更加美好生活的开始;对于房企而言,则意味着新一轮综合实力竞争的开始。

来自省住建厅的统计数据显示,2015年,郑州成品房建设开发企业不足5家,在售楼盘不超过10个,成品房开发体量不到100万平方米,到2017年,郑州成品房建设开发企业已达20家,在售楼盘超过40个,成品房开发体量将超1200万平方米(含郊县)。

除恒大等一线房企以外,本土房企也积极转型,探索成品房开发建设之路。在业内人士看来,成品房时代的开启,既是楼市进行供给侧改革,实现消费升级的一个契机,也将成为房地产市场新一轮大浪淘沙洗牌重构的开始。

河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社分析,在已经到来的中原成品房新时代,恒大等一线房企以深厚的经验积淀和全国化布局,在成品房市场处于毫无疑问的引领地位。亚新等出手较早的本土实力房企也通过潜心研发,正在奋起直追,更多在成品房领域尚属于“新生”的中小房企,则面临较大考验。

“这种考验主要体现在土建施工质量、采购、团队建设三个方面。”刘社指出,土建施工质量是成品住宅的基础,成品房对土建质量监控有着更严格的要求。

其次,由于成品房需要大量物品的采购,涉及很多材料供应商,这对开发者的资源整合能力提出了考验。同时,成品房也考验了开发商专业人才和团队建设的能力。

在刘社看来,对于本土中小房企来说,他们面临人才短缺和技术储备不足等问题,“补课”和“追课”压力可能更大,成品房的推进很可能加速市场的淘汰和洗牌进程。

纵观目前的房地产市场,无论是建设的体系和速度,还是建材品质、施工工艺,亦或是绿色环保、人性科技等细节,都已经是品牌房企发展成品房的普遍要求。

从全屋新风系统到鞋柜滤网,从厨房直饮水系统到卫生间防臭地漏,从玄关收纳系统到衣柜穿衣小助手……当恒大等一线房企能够实现每个细节的适应性、便捷度和高效率,并让这些人性化服务内容成了行业标准,没有能力做到这些科技创新设计和人性服务内容内容的企业,将面临被市场淘汰的风险。

随着成品房新时代的全面到来,中原城市群发展迈入新阶段,未来已经成为市场标配的成品房注定要走差异化的定位,产品设有亮点、同质化严重、没有个性的成品房没有未来。

刘社分析,如果说,原来是住宅成品化与否的标准之争,那么未来,则是哪个企业的成品房更有特色,更符合市场需求,更有价格优势,科技含量更高的比拼。从这方面来看,恒大等具有研发实力的规模房企显然更具竞争力。

一枝独秀不是春,百花齐放春满园。随着全国20强房企悉数进驻,中原房地产市场,已经进入真正意义的群雄逐鹿新时代。在已经专注成品房的设计、研究和建设20余年的恒大等一线品牌的引领下,在本土房企对行业的精雕细琢下,科技含量更高、更细致入微的成品房2.0时代正在加速到来。